

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC**  
**P r i m a r**

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 268 din 27.07. 2023

**În scopul:**

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE - CABINETE MEDICALE  
ȘI LOCUINȚE**

Ca urmare a cererii adresate de		<b>COSTAN OVIDIU RADU</b>	
cu domiciliul/sediul în județul		Suceava	Municipiul Câmpulung Moldovenesc
satul	-	sectorul	-
strada	<u>Al. Sahia</u>	nr. <u>6C</u>	bl. <u>-</u>
telefon/fax	-	e-mail	
înregistrată la nr.	<u>27395</u>	din	<u>27.07.2023</u>

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Suceava,  
Municipiul Câmpulung Moldovenesc cod poștal 725100  
strada I. Hălăuceanu nr. fn bl. - sc. - et. - ap. -  
sau identificat prin\*3) Imobil cu nr. cadastral 34388 Câmpulung

**În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza Plan Urbanistic General Municipiului Câmpulung Moldovenesc, aprobată cu Hotărârea Consiliului local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc nr. 53 din 25 septembrie 2000 și faza Plan Urbanistic Zonal „Zona centrală Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava” și Regulamentul urbanistic local aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc nr. 67 din aprilie 2008,**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Teren situat în intravilanul Municipiului Câmpulung Moldovenesc.  
Imobilul identificat cadastral cu nr. 34388 Câmpulung este proprietatea Troașe Nicolae și Troașe Mirela, asupra cotei de 1/2 părți și Costan Ovidiu Radu și Costan Gina-Georgeta, asupra cotei de 1/2 părți dobândit prin convenție.

Liber de sarcini.

*În vederea emiterii autorizației este necesar a prezenta documente din care să rezulte dreptul de execuție a lucrărilor de construcții:*

1. dreptul real principal: drept de proprietate, uz, uzufruct, suprafață, servitute (dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ restituire, hotărâre judecătorească);

2. drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune.  
Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

## 2. REGIMUL ECONOMIC:

Teren aferent construcțiilor și amenajărilor existente

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: SUBZONA ECHIPAMENTELOR SI DOTARILOR PUBLICE

Destinație propusă: imobil cu funcțiuni mixte-cabinete medicale și locuințe

Nu sunt instituite reglementări fiscale speciale zonei.

## 3. REGIMUL TEHNIC:

**Conform prevederilor P.U.G., amplasament imobil U.T.R. 1**

**Conform PUZ – C: SUBZONA ECHIPAMENTELOR SI DOTARILOR PUBLICE**

Zona contine unele dintre cele mai importante constructii ale municipiului, a caror calitate functionala si estetica conditioneaza dezvoltarea municipiului.

**Sunt admise urmatoarele utilizari:**

- se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati
- conform PUD, cu urmatoarele recomandari privind profilele admise
  - servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate);
  - unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie in domenii de varf;
  - servicii financiar-bancare si de asigurari;
  - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
  - unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale;
  - centre de informare, biblioteca-mEDIATECA;
  - centre telecomunicatii si servicii postale;
  - edituri, servicii pentru media;
  - hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
  - restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
  - spatii pentru expozitii, galerii;
  - servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti;
  - scoli profesionale, activitati asociative diverse;
  - cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite;

**Utilizari admise cu conditionari:**

- extinderile si schimbarile de profil se admit, in concordanta cu specificul zonei si cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se recomanda ca terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

**Se interzic urmatoarele categorii functionale:**

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- se mentin limitele actuale ale diferitelor unitati;
- se considera construibile parcelele cu suprafata minima de **3000 mp.** si un front la strada de minim **50.0 metri**;

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

- extinderea sau reconstructia echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 metri sau, in cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament in functie de prospectul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior);



- se va asigura o retragere a cladirilor de minim 10 metri de la aliniament

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- in cazul reconstructiei sau extinderii cladirilor publice in regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa principala dar nu cu mai putin de **5.0** metri;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5.0** metri;
- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele dar nu mai putin de **6.0** metri;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

#### CIRCULATII SI ACCESE:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica; accesul va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; latimea accesului carosabil nu va fi mai mica de **4.0** metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu handicap in conformitate cu normele in vigoare.
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim **250** metri;

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - **MAXIM P+4**

- se admit inaltime maxime in planul aliniamentului de P+4;
- in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente aceasta va fi retrasa cu o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu cu mai putin de **4.0** metri; este permisa si retragerea in trepte a etajelor care depasesc aceasta inaltime;
- pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum **50.0** metri pe strazile de 4 fire de circulatie si respectiv de maximum **25.0** metri pe strazile cu doua fire de circulatie sau mai putin; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;



## ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

## CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sisteme moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV, de telefonie si internet;
- se interzice amplasarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale.

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- este obligatorie realizarea de spatii plantate reprezentand minim 30% din suprafata parcelei, adecvate functiunii repective conform cerintelor legislatiei specifice in vigoare; spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

## IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- imprejmirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - **POT**<sub>maxim</sub> = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - **CUT**<sub>maxim</sub> = 3;

Nu va fi afectat domeniul public sau privat invecinat in timpul executiei lucrarilor.

### **Pentru realizarea bransamentelor la retelele de utilitati:**

In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor, lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice in vigoare.

Conform prevederilor legislatiei specifice in vigoare si a **Hotararii Consiliului Local al municipiului Câmpulung Moldovenesc** executia lucrarilor la retelele tehnico-edilitare (ansamblul sistemelor de utilitati publice destinate furnizarii/prestarii serviciilor de utilitati publice) se face in baza autorizatiei de construire emisa in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si dupa emiterea **autorizatiei de sapatura** a lucrarilor aferente retelelor tehnico-edilitare.

In aplicarea Legii 101 din 1 iulie 2020 pentru modificarea si completarea Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor (art. 10) pentru cladirile noi/ansamblurile de cladiri noi avand functiunile prevazute la art. 7 alin. (1), in vederea obtinerii, in conditiile legii, a autorizatiei de construire pentru executarea lucrarilor de constructii, pe langa obligativitatea respectarii cerintelor minime de performanta energetica, se va elabora un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inalta eficienta, daca acestea exista.

Lucrarile propuse vor fi executate cu respectarea tuturor normelor si masurilor dispuse de avizele si acordurile de specialitate ce reglementeaza aceasta.



Construcțiile propuse se vor încadra în stilul arhitectural al zonei.

**Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente – se va elabora Plan Urbanistic de Detaliu**

*Conform Legii 350/2001, Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.*

*Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:*

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;

b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;

d) accesele auto și pietonale;

e) conformarea arhitectural-volumetrică;

f) conformarea spațiilor publice.

*Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.*

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE - CABINETE MEDICALE ȘI LOCUINȚE**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SUCEAVA -Str. Bistriței nr. 1A, Suceava, cod 720264**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții - extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;

- se vor prezenta documente din care să rezulte un drept real – conf. pct. 1 Regim juridic

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:



**d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

X	<b>Alimentare cu apă</b> SC ACET SA – Agenția Câmpulung Moldovenesc	X	<b>Gaze naturale</b> SC NOVA POWER&GAS SRL Punct de lucru Câmpulung Moldovenesc	Alte avize/acorduri:
X	<b>Canalizare</b> SC ACET SA – Agenția Câmpulung Moldovenesc		<b>Telefonizare</b> TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA	
X	<b>Alimentare cu energie electrică</b> SC DELGAZ GRID SRL	X	<b>Salubritate</b> SC FLORCONSTRUCT SRL Agenția C-lung Moldovenesc	

**d.2) avize și acorduri privind:**

X	<b>securitatea la incendiu</b> Inspectoratul pentru situații de urgență "Bucovina" Suceava	X	<b>protecția civilă</b> Inspectoratul pentru situații de urgență "Bucovina" Suceava	X	<b>sănătatea populației</b> Direcția de sănătate județeană Suceava
---	--	---	---	---	---

**d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

X	<b>Direcția economică din cadrul Primăriei</b>
---	--

**d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):**

X	<b>Studiu geotehnic verificat la Af</b>
X	<b>Studiu topografic vizat OCPI</b>
x	<i>Plan urbanistic de detaliu elaborat în conformitate cu prevederile Ghidului indivativ GM 009-2000 După aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.</i>
X	Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, conform Legoo 372/2005
x	dovada luării în evidență a proiectului de către OAR; taxa timbru arhitectură conform Legii 35/1994

**e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)**

**f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).**

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.**

**PRIMAR,**  
Negură Mihăiță

**p. Arhitect șef,**  
Director executiv adjunct,  
Luminița Istrate

**SECRETAR GENERAL,**  
Erhan Rodica

**COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ ȘI  
AUTORIZĂRI**  
Ing. Predescu Andrei

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ 100944 \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 27.07.2023  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**  
Negură Mihăiță

**p. Arhitect șef,**  
Director executiv adjunct,  
Luminița Istrate

**SECRETAR GENERAL,**  
Erhan Rodica

**COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ ȘI  
AUTORIZĂRI**  
Ing. Predescu Andrei

Data prelungirii valabilității: .....  
Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data ..... de direct/prin poștă.



SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. TULOGDY László György  
Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr.12, ap. 6, jud. Cluj  
J12/3851/2017, CUI: 37782062;  
Banca Transilvania, Cluj-Napoca, RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701  
tel/fax:0722396306, [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)



## FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării:	<b>CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – CABINETE MEDICALE ȘI LOCUINȚE</b>
Beneficiar:	<b>COSTAN OVIDIU RADU</b> Jud. Suceava, Str. Al. Sahia, nr. 6C
Amplasament investiție:	Jud. Suceava, Mun. Câmpulung Moldovenesc, Str. I. Hălăuceanu, FN
Proiectant general:	<b>EKTRA STUDIO S.R.L.</b> Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 12. ap. 6. J12/3851/2017; CUI RO37782062 email: <a href="mailto:info@ektra.ro">info@ektra.ro</a>
Sef proiect:	<b>arh. TULOGDY László György, Nr. TNA 4229</b>
Proiectat :	<b>arh. CIUPE Marius Augustin, Nr. TNA 9369</b>
Faza:	<b>P.U.D.</b>
Data:	<b>octombrie 2023</b>



## LISTĂ CU SEMNĂTURI

Sef proiect:	<b>arh. TULOGDY László György, Nr. TNA 4229</b>
Proiectat:	<b>arh. CIUPE Marius Augustin, Nr. TNA 9369</b>





## BORDEROU

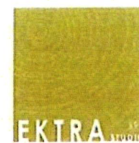
### A. PIESE SCRISE

01. Foaie prezentare
02. Borderou piese scrise și piese desenate
03. Listă semnături
04. Copie C.I. reprezentant
07. C.F nr. 34388 (amplasament studiat);
07. Anunt ziar inițiere studiu
08. Certificat de Urbanism nr. 268 din data de 27.07.2023
09. Avize și acorduri stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 268 din data de 27.07.2023: –
  - Agenția pentru Protecția Mediului Suceava
  - aviz alimentare cu apa și canalizare
  - aviz gaze naturale
  - aviz energie electrică
  - aviz telefonizare
  - aviz Direcția de Sănătate Publică
  - dovada OAR;
    - Documentație topo;
    - Studiu Geotehnic;

### B. PIESE DESENATE

- |       |                                       |            |
|-------|---------------------------------------|------------|
| U.01  | ÎNCADRARE ÎN ZONĂ                     | sc. 1:5000 |
| U.02  | SITUAȚIE EXISTENTĂ                    | sc. 1:500  |
| U.03  | REGLEMENTĂRI URBANISTICE              | sc. 1:500  |
| U.04  | REGLEMENTĂRI EDILITARE                | sc. 1:500  |
| U.05  | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ        | sc. 1:500  |
| U.05a | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ        | sc. 1:500  |
| U.06  | POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ | sc. 1:500  |
| U.07  | SECȚIUNE S1-S1                        | sc. 1:200  |
| U.09  | ILUSTRĂRI URBANISTICE                 | sc. 1:200  |
| U.10  | FOTOGRAFII SITUAȚIA EXISTENTĂ         |            |





## MEMORIU TEHNIC – P.U.D.

### 1.INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	<b>CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – CABINETE MEDICALE ȘI LOCUINȚE</b>
Beneficiar:	<b>COSTAN OVIDIU RADU</b> Jud. Suceava, Str. Al. Sahia, nr. 6C
Amplasament investiție:	Jud. Suceava, Mun. Câmpulung Moldovenesc, Str. I. Hălăuceanu, FN
Proiectant general:	<b>EKTRA STUDIO S.R.L.</b> Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 12. ap. 6. J12/3851/2017; CUI RO37782062 email: info@ektra.ro
Sef proiect:	<b>arh. TULOGDY László György, Nr. TNA 4229</b>
Proiectat :	<b>arh. CIUPE Marius Augustin, Nr. TNA 9369</b>
Faza:	<b>P.U.D.</b>
Data:	<b>octombrie 2023</b>

### OBIECTUL PROIECTULUI

Terenul care face obiectul acestui proiect este situat în intravilanul localității Câmpulung Moldovenesc, Str. I. Hălăuceanu, FN

#### UTR 1: SUBZONA ECHIPAMENTELOR ȘI DOTĂRILOR PUBLICE

Tema de proiectare prevede realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte – cabinete medicale și locuințe.

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### Regimul juridic:

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Câmpulung Moldovenesc.  
Imobilul este în proprietate privată conform extrasului de carte funciară: **C.F. NR. 34388**;  
Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

#### **BENEFICIARI:**

**COSTAN OVIDIU-RADU; COSTAN GINA-GEORGETA; TROAȘE NICOLAE; TROAȘE MIRELA;**  
Jud. Suceava, Mun. Câmpulung Moldovenesc, Str. AL. Sahia, nr. 6C

#### **ADRESA LUCRARE:**

**Jud. Suceava, Mun. Câmpulung Moldovenesc, Str. I. Hălăuceanu, FN**  
**S teren = 1050 mp**

#### Regimul economic:

Teren aferent construcțiilor și amenajărilor existente.

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: **SUBZONA ECHIPAMENTELOR ȘI DOTĂRILOR PUBLICE**

Destinație propusă: imobil cu funcțiuni mixte 0cabinete medicale și locuințe  
Nu sunt instituite reglementări fiscal speciale zonei.

#### Regimul tehnic

Conf. prevederi P.U.G. , amplasament imobil U.T.R. 1

Conf. PUZ – C: SUBZONA ECHIPAMENTELOR ȘI DOTĂRILOR PUBLICE

Zona conține unele dintre cele mai importante construcții ale municipiului, a căror calitate funcțională și estetică condiționează dezvoltarea municipiului.





### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități

Conform PUD, cu următoarele recomandări privind profilele admise

- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție în domeniul de vârf;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- unele inserții de instituții și servicii publice administrative supramunicipale și municipale;
- centre de informare, bibliotecă-mediatică;
- centre de telecomunicații și servicii poștale;
- edituri, servicii pentru media;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- spații pentru expoziții, galerii;
- servicii profesionale, colective și personale pentru angajați și clienți;
- școli profesionale, activități asociative diverse;
- cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite și descoperite;

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil se admit, în concordanță cu specificul zonei și cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

- se recomandă ca terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezerva să fie amenajat, ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația important urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul pierderii atractivității zonei pentru investitori;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

**Terenul studiat are o suprafață de 1050 mp și este încheat urbanistic fiind poziționat la intersecția străzilor I. Hălăuceanu și Pictor Nicolae Grigorescu.**

Circulații - Căile de comunicație existente

Accesul pe teren se face de pe strada I. Hălăuceanu - latura nordică a parcelei.

Ocuparea terenului - situația existentă

Momentan terenul este liber de construcții conf. extrasului de carte funciară 34388 Câmpulung Moldovenesc.

**S teren= 1050 mp**

**SITUAȚIA EXISTENTĂ:**

Suprafață parcelă 1050 mp

Suprafață construită existentă 0 mp

Suprafață desfășurată existentă 0 mp

Regim de înălțime existent :

Parcări existente în incintă :

POT existent = 0% ;

CUT existent = 0

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT**

Suprafață teren = 1050 mp 100 %

Suprafață construită = 0 mp 0 %





Suprafață spații verzi = 1050 mp 100 %  
Suprafață circulații pietonale+auto = 0 mp 0 %

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE

Tema de proiectare prevede construirea unui imobil cu funcțiuni mixte – cabinete medicale și locuințe.

#### SITUAȚIA PROPUȘĂ:

S construită propusă: 340 mp  
S desfășurată propusă: 1178 mp  
S desfășurată propusă calcul CUT: 1117 mp  
înălțime cornișă propusă: 10.80 m  
înălțime coamă propusă: 13.50 m  
regim de înălțime propus: S+P+2E+Er  
nr. de apartamente: 3 apartamente  
spațiu comercial la parterul imobilului: aprox 135 mp;  
cabinet medicale: 4 cabinete medicale cu spațiile necesare aferente acestora;  
etaj 1 destinat birouri – 6 birouri de 50 mp fiecare;  
nr. locuri de parcare pe sol: 10  
POT propus: 32.38%  
CUT propus: 1.06

BILANT TERITORIAL PROPUS :	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN =	1.050,00mp =	100.00%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUȘĂ =	340,00 mp =	32,38%
CIRCULAȚII PIETONALE ȘI AUTO =	375,42 mp =	35,75%
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZII PE SOL =	334,58 mp =	31,86%

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI  
Front de 39,50 m la strada I. Hălăuceanu - drum public cu 2 benzi de circulație  
Front de 24,87 m la Str. Pictor Nicolae Grigorescu – drum public 2 benzi de circulație  
Suprafață parcelă: 1050 mp

#### Caracteristici ale parcelelor:

- Se mențin limitele actuale ale diferitelor unități;
- Se consider construibile parcelele cu suprafața minimă de 3000 mp și cu front la stradă de minim 50.0 metri;

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea se va retrage de la aliniament cu 5 m;

- Extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 m sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 m. (aliniament posterior);

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Clădirea de va dezvolta în adâncime de 16,20 m

- Clădirea se va retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.



## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**Nu este cazul;**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi pentru alte activități care necesită lumina natural;

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**Accesul auto se va realiza din str. I. Hălăuceanu; acces pietonal din Str. I. Hălăuceanu și Str. Pictor Nicolae**

**Grigorescu**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică; accesul va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor pe parcel, în funcție de capacitatea clădirilor; lățimea accesului carosabil nu va fi mai mică de 4.0 metri;
  - accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcel, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în clădirile publice ale persoanelor cu handicap în conformitate cu normele în vigoare;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel încât să permit accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**Parcarea autoturismelor se va realiza în interiorul parcelei, pe sol, 10 locuri de parcare din care:**

- 3 locuri parcare destinate locuirii;
- 3 locuri parcare destinate cabinete medicale;
- 4 locuri parcare destinate birouri;

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specific și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de gard viu de 0.80 -1.20 metri înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 m;

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR – Max. P+4

**Regimul de înălțime propus: S+P+2E+Er.**

- se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+4;
- în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente aceasta va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; este permisă și retragerea în trepte a etajelor care depășesc această înălțime;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debrușează în aceasta pe o lungime de maximum 50.0 metri pe strezile de 4 fire de circulație și respective de maximum 25.0 metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerate principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";





## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

### Zona e echipată edilitar complet.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sisteme moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV, de telefonie și internet;
- se interzice plasarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30%.

- este obligatoriu realizarea de spații plantate reprezentând minim 30% din suprafața parcelei, adecvate funcțiunii respective conform cerințelor legislației specifice în vigoare; spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 50 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

## 14. ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu;
- împrejmirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

## 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT<sub>MAXIM</sub> = 50%

POT propus: 32.38%

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT<sub>MAXIM</sub> = 3

CUT propus: 1.06

OCTOMBRIE 2023, Cluj-Napoca

Întocmit,  
arh. CIUPE Marius Augustin Nr. TNA 9369

Șef proiect,  
arh. TULOGDY László György  
EKTRA STUDIO SRL

